

**Anlage 3 zur Beschlussfassung des Umwelt- und Planungsausschusses am 23.05.2013 und des Rates am 28.03.2013 über die Anregungen zur 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Ortsmitte I“ (Vorlage 2013/072)**

---

**Einwender:** B

**Stellungnahme vom:** 12.03.2013

**Anregung:**

Herzlichen Dank für Ihr Schreiben vom 26.02.2013 zur Beteiligung an der o. a. Bebauungsplanänderung. Mit unserer Stellungnahme tragen wir zu der Bebauungsplanänderung form- und fristgerecht die folgenden Anregungen und Bedenken vor:

I. Die zur Bebauung vorgesehenen Flächen liegen in der Grün- und Ruhezone der rückwärtigen Wohngrundstücke auf der Westseite des Großen Kamp und dienen als Wohn- und Nutzgärten der dort wohnenden Eigentümer und Mieter. Eine Innenverdichtung dieses Quartiers erscheint unter Bedenkenzurückstellung vertretbar. Grundsätzlich ist hierbei jedoch eine maßvolle bauliche Ausnutzung angezeigt und zwar bezüglich der zu bebauenden bzw. zu versiegelnden Flächen wie auch bezüglich der Baukörperhöhen.

Gemäß dem lt. Plan und Begründung beabsichtigten Werten werden:

- a) 50 % der Grundstücksflächen zur Bebauung mit Hauptbaukörpern zuzüglich 25 % für Nebenanlagen und Versiegelungen zugelassen, was insgesamt 75 % Flächenversiegelung bedeutet.
- b) Baukörper mit zwei Vollgeschossen zuzüglich ausgebautes Dachgeschoss = drittes Geschoss (nicht als sogen. Vollgeschoss) zugelassen, was zur Traufenhöhen von ca. 7,00 m und Firsthöhen von ca. 12,00 m führt.

Eine derart intensive Ausnutzung bezogen auf die Grundfläche und Gebäudehöhe erscheint unangemessen und rücksichtslos gegenüber den Nachbarschaften. Es wird daher angeregt, diese zu hohen Ausnutzungsziffern auf einen maßvollen Wert zu reduzieren und planungsrechtlich festzuschreiben, dass dort im Bebauungsplanänderungsgebiet nicht ein massiver Bauriegel von bis zu 50 m Länge und bis zu 7,00 m Trauf- bzw. 12,00 m Firsthöhe sich in die rückwärtigen Wohngrundstücke entwickeln kann. Nur damit kann vermieden werden, dass aus Fenstern im Dachgeschoss mit einer Ausblickhöhe von rd. 8,00 m eine Rundumaussicht in alle benachbarten Wohngärten entsteht, die die Privatsphäre und Nutzungsqualität der Wohngrundstücke stark beeinträchtigt.

Als .Anlage haben wir maßstabsgerecht ein Beispiel der möglichen Höhenentwicklung eines rückwärtigen Baukörpers dargestellt. Hieraus ist auch zu erwartende starke Beschattung der östlich gelegenen Gärten in den Nachmittags- und Abendstunden zu erkennen.

II. Die in der Begründung zur Bebauungsplanänderung unter der Ziffer 3.3 „Grünfestsetzungen / Eingriffsregelung“ im vierten Absatz angekündigte 5 m breite Pflanzbindung auf einer Länge von rd. 20 m ist im Planentwurf nicht ausgewiesen. Der hiermit angestrebte Ausgleich für einen entfallenden rd. 35 m langen Sicht- und Heckenbestand ist somit nicht erbracht (Ausgleichsdefizit).

III. Bezogen auf unser südlich gelegenes Grundstück, Parzelle 238, könnten wir unsere vorgetragenen Bedenken dann zurückstellen, wenn

- a) die Baugrenze von bisher 3 m auf 5 m zurückgezogen würde und
- b) auch zu unserer Grundstücksseite ein mindestens 3 m breiter Pflanzstreifen mit einer Höhenentwicklung von mindestens 5,50 m festgesetzt würde. Während ein entsprechender Pflanzstreifen zu dem östlichen Grundstücksnachbarn im Planentwurf bereits berücksichtigt wurde, fehlt dieser bisher zu unserem südlich gelegenen Wohngarten hin.

Wir bitten abschließend um Prüfung und Berücksichtigung unserer vorstehenden Anregungen/Bedenken und hoffen, somit den heutigen hohen Wohnwert unseres Grundstücks für unsere Familien bewahren.

### **Abwägung:**

In Abstimmung mit dem Investor und dem Antragsteller sowie den Einwendern wird die Baugrenze auf 5 m Abstand zur südlichen Grundstücksgrenze festgesetzt. Zudem wird die Fläche zwischen der Baugrenze und der Grundstücksgrenze mit einem Pflanzgebot überlagert, dass eine Bepflanzung mit bodenständigen Sträuchern vorsieht.

Die Gesamthöhe des Gebäudes wird auf max. 7,80 m beschränkt.